

## DETALJREGULERING FOR AMFI VERDAL

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.01.2014 og iht. kommunestyrets vedtak .....

Vedtatt av Verdal kommunestyre .....

Kunngjøring av planvedtak:

ordfører

---

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Solem Arkitektur, datert 20.01.2014, sist rev. 05.03.2014

### § 2 FORMÅLET TIL REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av Amfi-senteret i tråd med kommunedelplan for Verdal byområde. Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg;

- Kjøpesenter
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringshus

Hensynssoner:

Frisikt, H140

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

Bebyggelse og utomhusområder skal ha arkitektonisk god kvalitet på bygningsutforming, materialbruk og annen estetisk utforming, i samsvar med sin funksjon.

#### 3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg, krav til utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for, skal det utarbeides en utomhusplan for hele område i målestokk 1:500.

Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, gangveger, atkomst, parkering, varemottak, detaljert utforming av sykkelparkering, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, belysning, beplantning, inntegning av trær og vegetasjon som skal bevares. Det skal avsettes et vegetasjonsbelte på 5 m mot Rådhusgata. Pollenrike trær og planter skal unngås. Materialbruk i dekker/overflater skal vises.

Felles møte- og lekeplass for K1 skal opparbeides på 3. plan.

#### 3.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet og i samsvar med utomhusplan, jfr pkt 3.1.

I område PHU, se tegning 2 av 2 – Regulering under grunnen, er byggegrense og

formålsgrense sammenfallende.

### **3.3 Bebyggelsens, takform, høyde og kotehøyder på terreng**

Bebyggelsens utformes med flate tak. Utvendige boder, overbygd parkering- og sykkelparkering kan ha annen takform. Bebyggelsen innenfor byggeområdet K1 skal ikke overstige 15m over planert terreng eller inntil kote + 21. Ny bebyggelsen innenfor angitte byggegrenser for KJ skal ikke overstige 8,0 m over planert terreng eller inntil kote +15.

Nødvendige tekniske installasjoner over angitt byggehøyde tillates inntil 1,5m og begrenses til heistårn og kanalsjakter m.v.

### **3.4 Grad av utnyttning**

Grad av utnyttning er påført plankartet, og er angitt som % BYA. Ev arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

- K1 skal grad av utnyttning være min. %BYA=65% og maks. %BYA=85%.
- KJ skal grad av utnyttning være maks. %BYA=66%

### **3.5 Støy**

Støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og uteareal på tak, skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Dokumentasjon skal fremlegges ved søknad om tiltak.

### **3.6 Atkomst**

Atkomst for bil fra off.veg skal være som vist på plankartet.

### **3.7 Parkering, varemottak m.v.**

Parkering skal vises utomhusplan og skal dokumentere hvordan gjeldende parkeringskrav er ivaretatt.

- Boligbebyggelse skal ha minst 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.
- Kjøpesenter skal ha minst 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen. Forretning skal i tillegg ha lasteareal for vare- og lastebiler.

Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. Plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Det skal avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og boliger  
Plass for sykkelparkering skal avsettes i.h.t. gjeldende parkeringskrav og vises i utomhusplan.

### **3.8 Skilt**

Ved søknad om tiltak skal det leveres skiltplan.

### **3.9 Kulturvern/kulturminner**

Dersom det under arbeidet oppdages ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet, må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jmfør kulturminnelovens § 8.2. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

### **3.10 Lekeplass og barnas medvirkning**

Det skal avsettes minst 1 sandlekeplasser på min. 150m<sup>2</sup> innenfor planområdet.

Opparbeidelse og bruk skal inngå i en samlet utomhusplan, jfr. § 3.1. Det skal tilrettelegges bl.a. for variert lek og gode møteplasser. Lekeplassen skal utstyres med min. sittebenk og to typer utstyr for lek/aktivitet, f.eks. sandkasse og huske.

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for felles leke- og utomhusareal innenfor K1.

### **3.11 Universell utforming**

Alle uteområder skal være universelt utformet. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse.

### **3.12 Geoteknisk prosjektering**

Planlagte tiltak skal geoteknisk kontrolleres.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Kjøpesenter -KJ**

Område skal benyttes til kjøpesenter m/tilhørende anlegg.

Ubebygde deler må ikke nyttes til lagring i slik grad og av slik art at det virker skjemmende for strøket eller til ulempe for omgivelsene, f.eks. med røyk/damp, lukt, støy eller stor trafikk som har negativ virkning for tilstøtende boliger.

### **4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål –K1**

Område tillates nytt til bolig og parkering (samferdselsanlegg). Arealbruk fremgår av plankart 1 av 2 – Regulering på grunnen og plankart 2 av 2 – Regulering under grunnen. Følgende bruk gjelder:

Plan 1: Parkeringshus (under grunnen)

Plan 2: Parkering (over bakken)

Plan 3: Boliger og felles lekeareal

Plan 4 og 5: Boliger

Boligbebyggelsen skal ha en variert leilighetssammensetting. Minst 100% av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

Det tillates ikke virksomheter som er til ulempe for omgivelsene, f.eks. med røyk/damp, lukt, støy eller stor trafikk som har negativ virkning for tilstøtende boliger.

## **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Veg.**

Gjelder felles (privat) veg.

### **5.2 Annen veggrunn – grøntareal**

Gjelder felles (privat) veggrunn mot Rådhusgata. Arealet skal opparbeides og inngå i utomhusplan, jfr § 3.1.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **6.1 Sikringszone – frisikt, H140**

Gjelder frisiktzone i vegkryss.

Innenfor sonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over kjørebanelen

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Krav til anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreduserende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

### **7.2 Vilkår ved forurenset grunn**

Dersom det under arbeidet oppdages ukjente forurensninger under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet, skal ansvarlig myndighet underrettes umiddelbart. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Hvis det påvises funn av forurenset masse, skal det utarbeides en tiltaksplan etter Forurensningsforskriftens kap2. Dokumentasjon vedrørende dette vedlegges søknad om igangsetting.

Etter ferdigstilling av området så skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.

### **7.3 VA-plan**

Med søknad om byggetiltak skal det følge overordna vann- og avløpsplan.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Utearealer**

Uteareal inkl. lekeplass skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for nye boliger. Ved trinnvis utbygging skal det ved søknad om godkjenning bestemmes grad og omfang knyttet til opparbeidelse av fellesarealer.